

Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Måndag den 2 juni 2014 kl. 18:00

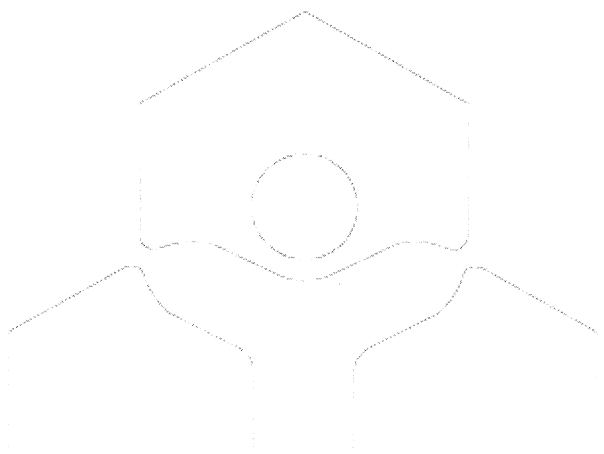
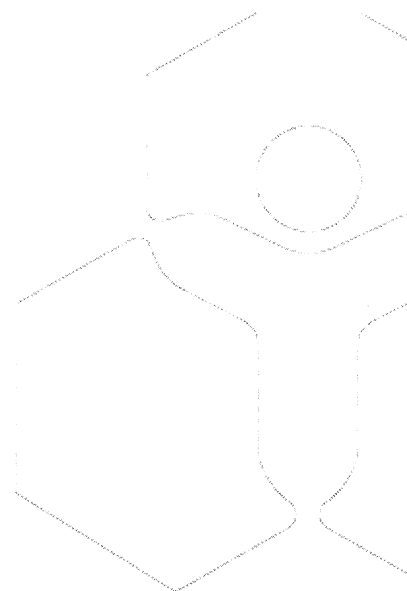
Lokal: Gården

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
- 17.1 Beslut om kabel-TV- och Internetleverantör.
18. Stämmans avslutande

Bromma den 6 maj 2014

Styrelsen Bostadsrättsföreningen Städjan 1-3



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stådjan 1-3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-02-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-02-03 och nuvarande stadgar registrerades 2000-10-25 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STÅDJAN 3	1994	Stockholm
STÅDJAN 1	1994	Stockholm
STÅDJAN 2	1994	Stockholm

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt. Tomträttsavtalen skrivs om 2014.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

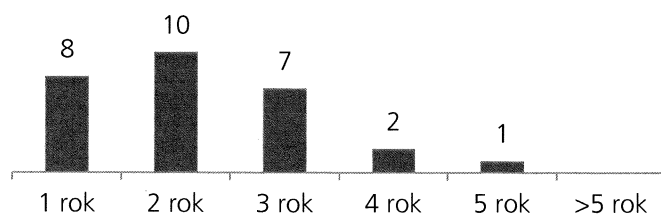
Fastigheterna bebyggdes 1934 och består av 3 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1934.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 897 m², varav 1 897 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Handwritten signatures and initials:
A large signature at the top right.
Below it, the initials "CC".
Further down, the initials "SK" and "FBA".
At the bottom right, another signature.

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
IT-företag	19 m ²	Fr o m 2012-01-01 - 3 mån uppsägningstid
Outhyrd	72 m ²	Avslutat 2011-11-30

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Dränering	2012 - 2013	Bottenvånging utanför 41 mot gården
Renovering källarutrymmen	2011 - 2012	Golv, väggar, dörrar
Renovering tvättstuga	2010 - 2011	Golv, väggar, nya maskiner
Renovering torkrum	2010 - 2011	Golv, väggar
Takomläggning	2009	
Omputsning av fasad	2006	Södra fasaden
Renovering av balkonger	2006	Alla balkonger uppgång 39 och 41
Rörstambyte	2002	
Elstambyte	2002	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Reparation av fasadputs	2014	
Renovering källarfönster	2014	
Stamspolning	2014	
Renovering trapphus	2015	Väggar, tak, säkerhetsdörrar

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Kabel-TV	ComHem
Teknisk förvaltning	Åkerlunds fastighetservice
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Medlemmar

Medlemslägenheter: 27 st.

Överlåtelse under året: 4 st.

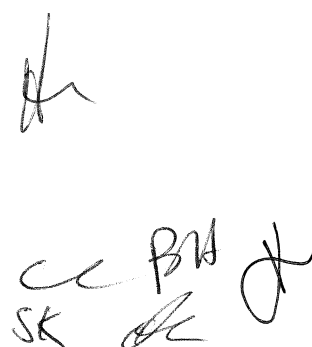
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Styrelsen

Bengt Anders Johansson	Ordförande
Bethlehem Genetu Adnew	Ledamot
Erik Staffan Kvisth	Ledamot
Christian Ivan Cederlund	Ledamot
Hugh Mc Carthy	Ledamot
Sven Per Alexander Ekström	Suppleant
Ann-Sophie Daryapeyma	Suppleant
Lars Börje Mikael Rolander	Suppleant
Eva Christine Vesterholm	Suppleant
Pia Kristina Hartzell	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.



Handwritten signatures and initials, including a large signature at the top right and several initials (CC, BA, SK, etc.) at the bottom right.

Revisorer

Kerstin Widman
Jan-Ove Brandt

Ordinarie Intern
Suppleant Extern

KPMG

Valberedning

Sara Widman
Nina Andersson
Gunilla Boethius

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-06-03.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Den outnyttjade lokalen på 72 kvadratmeter har sålts till Meyer Inredning & Produktion för ombyggnation till bostadsrättslägenhet, vilket ger föreningen ett ekonomiskt tillskott i form av en engångssumma samt en ny kontinuerlig medlemsavgift. Denna ombyggnation fortlöper under 2014.

Utöver detta har endast löpande underhåll utförts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Under 2014 första hälft kommer en fullständig ny uppmätning göras av samtliga lägenheter och lokaler. Detta pga. att en lokal gjorts om till bostadsrätt vilket då påverkar andelstalen i föreningen, men även för att garantera att rätt uppgifter finns dokumenterat.

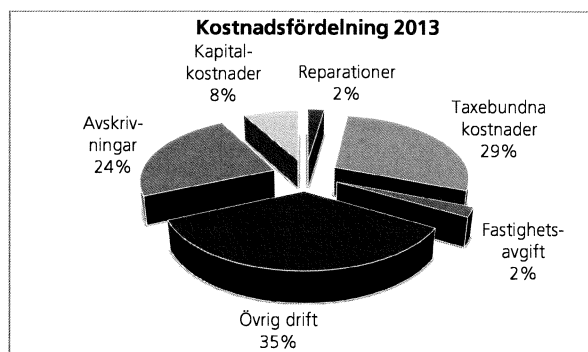
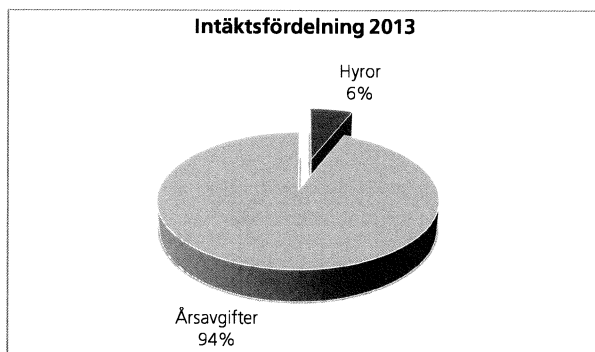
Övrig information

Föreningen har utsett en Brandskyddsansvarig och gått igenom det systematiska brandskyddsarbete (SBA) tillsammans med extern konsult från Kidde Sweden. Mer information om detta finns på vår nya hemsida <http://stadjan1-3.bostadsraterna.se/> under rubriken "Regler och råd".

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2014-01-01 med 5 %.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 897 m² bostäder.

(Handwritten signatures and initials)
SK
BWA
K

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	664 ¹	707	682	682
Hyror/m ² hyresrättsyta	977	646 ²	461	590
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 433	1 545	1 545	2 389
Elkostnad/m ² totalyta	17	17	18	22
Värmekostnad/m ² totalyta	149	142	133	144
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	24	19	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	57	56	54	37

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-65 195
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-2 761 475
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-126 600
summa ansamlad förlust	-2 953 270

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **-2 953 270**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

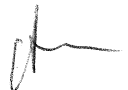


¹ Den genomsnittliga avgiften per kvadratmeter har gått ner pga. att man från 2013 har brutit ut kostnaden för Kabel- och Bredband ur årsavgiften.

² Nyckeltalet har räknats om bakåt i tiden eftersom ytuppgifter har rättats under 2013.

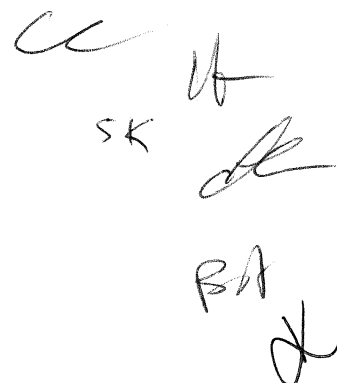
Handwritten signatures and initials: SK, BA, and a large signature.

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2013	2012
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 299 643	1 297 109
Övriga rörelseintäkter		2 109	1 783
		1 301 753	1 298 892
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-100 281	-88 170
Reparationer		-31 448	-139 478
Periodiskt underhåll		0	-250 620
Taxebundna kostnader		-391 592	-370 495
Övriga driftskostnader		-184 325	-183 789
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-33 880	-43 390
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-183 930	-315 704
Personalkostnader		-9 787	-57 430
Avskrivningar		-324 451	-324 773
		-1 259 693	-1 773 849
RÖRELSERESULTAT		42 059	-474 957
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 049	824
Räntekostnader		-108 303	-107 653
		-107 254	-106 829
ÅRETS RESULTAT		-65 195	-581 786



 SK BA


BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader	Not 3	
	15 899 402	16 223 852
	15 899 402	16 223 852
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	15 899 402	16 223 852
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	0	30
Övriga fordringar	56 630	54 784
Förutbetalda kostnader	Not 4	63 059
	63 059	75 322
	119 689	130 136
KASSA OCH BANK		
SBC klientmedel i SHB	875 466	702 796
	875 466	702 796
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	995 155	832 932
SUMMA TILLGÅNGAR	16 894 556	17 056 785



 CC

 SK

 BA

 OK

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		10 249 800	10 249 800
Inträdesavgifter		158 025	158 025
Upplåtelseavgifter		6 341 338	6 341 338
Fond för yttre underhåll	Not 6	126 600	213 374
		16 875 763	16 962 537
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust		-2 888 075	-2 393 063
Årets resultat		-65 195	-581 786
		-2 953 270	-2 974 849
SUMMA EGET KAPITAL		13 922 492	13 987 687
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	2 635 000	2 635 000
		2 635 000	2 635 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		81 745	76 740
Skatteskulder		77 270	85 016
Upplupna kostnader	Not 8	82 780	186 983
Förutbetalda avgifter och hyror		95 269	85 359
		337 064	434 098
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 894 556	17 056 785
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	6 915 000	6 915 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

SK
BA
i
ok

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,5%	0,5%
Tvättstuga	10%	10%
Värmeanläggning	5%	5%
Port/säkerhetsdörr	5%	5%
Stambyte	2%	2%
Fasad	3,33%	3,33%



Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 221 415	1 206 881
Hysesintäkter	78 228	90 228
	1 299 643	1 297 109

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	30 876	30 756
Fastighetsskötsel beställning	14 244	9 043
Snöröjning/sandning	7 996	9 784
Städning entreprenad	36 975	34 819
Gemensamma utrymmen	527	1 950
Garage	0	438
Förbrukningsmateriel	1 958	719
Brandskydd	6 250	0
Fordon	1 456	661
	100 281	88 170

Handwritten signatures and initials, including "SK" and "OK".

Not 2 fortsättning	2013	2012
Reparationer		
Källare	0	3 700
Lås	565	9 334
VVS	2 981	12 857
Värmeanläggning/undercentral	0	3 517
Skador/klotter/skadegörelse	27 902	0
Vattenskada	0	110 070
	31 448	139 478
Periodiskt underhåll		
Källare	0	250 620
	0	250 620
Taxebundna kostnader		
El	31 999	31 938
Värme	282 519	273 413
Vatten	57 120	46 880
Sophämtning/renhållning	19 954	18 264
	391 592	370 495
Övriga driftskostnader		
Försäkring	17 892	17 385
Tomträttsavgäld	78 036	78 036
Kabel-TV	35 401	88 368
Bredband	52 996	0
	184 325	183 789
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		
	33 880	43 390
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Juridiska åtgärder	35 063	151 264
Inkassering avgift/hyra	1 200	0
Hysesförluster	0	65 840
Revisionsarvode extern revisor	-312	15 488
Föreningskostnader	863	654
Styrelseomkostnader	374	0
Förvaltningsarvode	109 225	72 886
Förvaltningsarvoden övriga	10 188	0
Administration	4 139	5 132
Konsultarvode	18 750	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 440	4 440
	183 930	315 704
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	7 500	43 700
Sociala kostnader	2 287	13 730
	9 787	57 430


 SK BA


Not 2 fortsättning	2013	2012
Avskrivningar		
Byggnad	53 044	53 044
Förbättringar	271 406	271 729
	324 451	324 773

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **1 259 693** **1 773 849**

Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	20 108 975	20 108 975
Utgående anskaffningsvärde	20 108 975	20 108 975

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-3 885 123	-3 560 349
Årets avskrivningar enligt plan	-324 451	-324 773
Utgående avskrivning enligt plan	-4 209 573	-3 885 123

Planenligt restvärde vid årets slut **15 899 402** **16 223 852**

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 600 000	13 996 000
Taxeringsvärde mark	13 600 000	11 921 000
	29 200 000	25 917 000

Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	29 200 000	25 400 000
Lokaler	0	517 000
	29 200 000	25 917 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	18 954	17 892
Kabel-TV	8 849	22 098
Tomträttsavgäld	19 507	19 509
Vatten	0	3 135
Övriga förvaltningskostnader	0	10 188
Snöröjning	2 500	2 500
Bredband	13 249	0
	63 059	75 322

Handwritten signatures and initials:
 SK BA
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]

**Not 5
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	10 249 800	0	0	10 249 800
Inträdesavgifter	158 025	0	0	158 025
Upplåtelseavgifter	6 341 338	0	0	6 341 338
Fond för yttre underhåll	126 600	126 600	-213 374	213 374
Summa bundet eget kapital	16 875 763	126 600	-213 374	16 962 537
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-2 888 075	-126 600	-368 412	-2 393 063
Årets resultat	-65 195	-65 195	581 786	-581 786
Summa ansamlad förlust	-2 953 270	-191 795	213 374	-2 974 849
Summa eget kapital	13 922 492	-65 195	0	13 987 687

**Not 6
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2013	2012
Vid årets början	213 374	454 149
Reservering enligt stadgar	126 600	126 600
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-213 374	-367 375
Vid årets slut	126 600	213 374

**Not 7
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Stadshypotek AB	4,380 %	1 300 000	1 300 000	2014-03-01
Stadshypotek AB	3,870 %	1 335 000	1 335 000	2015-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		2 635 000	2 635 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		2 635 000	2 635 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 635 000 kr.

SK BA
UK
OK

Not 8	2013-12-31	2012-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	2 772	2 935
Värme	38 252	47 167
Extern revisor	0	15 800
Arvoden	22 500	15 000
Sociala avgifter	7 000	4 713
Ränta	8 146	8 447
Vattenskada	0	92 921
Vatten	4 110	0
	82 780	186 983

STOCKHOLM den 7 / 4 2014

Bengt Anders Johansson
Ordförande



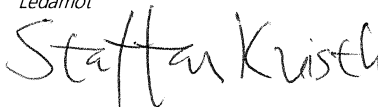
Bethlehem Genetu Adnew
Ledamot



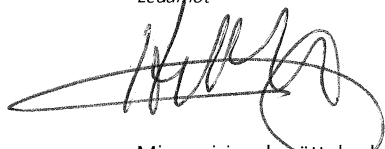
Christian Ivan Cederlund
Ledamot



Erik Staffan Kvisth
Ledamot



Hugh Mc Carthy
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 - 2014



Kerstin Widman
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Städjan 1-3

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Städjan 1-3 för år 2013. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkrat mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 15 april 2014



Kerstin Widman

revisor